



Pause Juridique

Bien immobilier : Détenition en direct ou via une société civile immobilière (SCI)

Quel mode de détention pour votre bien immobilier ?

Avant d'acheter un bien immobilier pour votre société d'exploitation, on peut s'interroger sur une détention **directe de l'immeuble** ou au travers d'une **société civile immobilière (SCI)**.



Dans le cas d'une **détention en direct** de l'immeuble, il convient de s'interroger sur une **détention dans son patrimoine privée** ou **inscrite au bilan de son entreprise**.

Pour le choix de la **SCI**, se pose la question de l'**imposition**, avec comme option possible l'**impôt sur les sociétés (IS)**.

Ces décisions ne sont pas sans importance car elles vont avoir des conséquences **fiscales**, mais également sur les **règles de gestion** et de **transmission du patrimoine**.

Pourquoi choisir une détention en direct ?

Détention en direct dans son patrimoine privée :

Il est possible de détenir dans votre **patrimoine privé** les locaux affectés à votre activité professionnelle. Le principal avantage étant la possibilité de **déduire du résultat imposable** de l'entreprise, la **valeur normale du loyer** de l'immeuble. Il reste cependant obligatoire de déclarer ce loyer au titre de vos revenus fonciers (*revenus soumis au barème progressif et prélèvements sociaux*).



En cas de travaux importants sur l'immeuble, vous pouvez imputer un éventuel déficit foncier sur le revenu, dans la limite de **10 700 € par an**.



En cas de cession des locaux, vous bénéficiez du régime de la plus-value des particuliers. Il prévoit un abattement par année de détention au-delà de la 5^{ème} année et une exonération totale au bout de **22 ans** au titre de l'impôt sur le revenu (**19 %**) et de **30 ans** au titre des prélèvements sociaux (**17,2 %**).

Détention en direct inscrite au bilan de votre entreprise :

Tout en étant propriétaire de vos locaux professionnels, vous pouvez choisir de les **inscrire à l'actif du bilan** de votre entreprise, c'est-à-dire les comptabiliser comme des éléments de son patrimoine.



En plus **d'accroître la crédibilité financière** de votre société en cas de demande de financement (les biens pouvant servir de garantie), ce scénario vous permet de **déduire intégralement les charges** du résultat fiscal de votre société.



Il est également possible de **comptabiliser des amortissements** de nature à **réduire votre résultat imposable** et exclure ce patrimoine immobilier de votre Impôt sur la fortune immobilière (IFI).

En cas de vente, la plus-value dégagée, qui correspond à la différence entre la valeur réelle du bien (le prix de vente) et sa valeur comptable (amortissement), est imposée en **fonction de sa nature** (plus-value court terme, plus-value long terme) et du **régime fiscal de l'entreprise**.



Quelles règles d'imposition pour la détention en direct ?

Les personnes physiques doivent faire une **déclaration annuelle des revenus fonciers** encaissés sous déduction de certaines charges.

Il existe deux régimes d'imposition :

- **le micro foncier**
(revenu imposable déterminé forfaitairement à 70 % du revenu brut)
- **le régime réel**

Si le montant annuel des revenus fonciers bruts de votre foyer fiscal est supérieur à 15 000 €, vous êtes **obligatoirement assujetti au régime réel**. Le revenu net imposable annuel est déterminé sous déduction de toutes les charges afférentes à vos biens immobiliers, fiscalement déductibles.

Le revenu net de charges est taxé au barème progressif de l'**IRPP** (impôt sur le revenu des personnes physiques) et aux **prélèvements sociaux (17,2%)**.



Pourquoi choisir une détention via une SCI ?

La société civile immobilière SCI permet d'acquérir vos locaux et de les louer à votre entreprise.

SCI soumise à l'impôt sur le revenu (IR) :

Dans le cas d'une SCI soumise à l'impôt sur le revenu (IR), vous êtes, en tant qu'associé, **personnellement imposé** (impôts sur le revenu et prélèvements sociaux) sur ses revenus fonciers, au **prorata de votre détention de parts** dans la société.

L'imposition porte sur les résultats nets de la SCI, c'est-à-dire ses revenus fonciers diminués des charges déductibles.

- En cas de **cession**, vous bénéficiez du **régime de la plus-value des particuliers**. Il prévoit un abattement par année de détention au-delà de la 5e année et une exonération totale au bout de 22 ans au titre de l'impôt sur le revenu (19 %) et de 30 ans au titre des prélèvements sociaux (17,2 %).



SCI soumise à l'impôt sur les sociétés (IS) :

Il est possible de soumettre votre SCI à l'impôt sur les sociétés (IS).

L'impôt est alors calculé au niveau de la société en fonction du résultat annuel net imposable :

- **15 % d'IS sur les premiers 38 120 € de bénéfices** si les conditions sont remplies et 26,5 % au-delà.
- L'imposition porte sur les **loyers diminués des charges déductibles** qui comprennent notamment l'annuité d'amortissement du bien immobilier (hors valeur du terrain).

Quant au **résultat après impôt**, il peut faire l'objet soit d'une mise en réserve, voire d'un réinvestissement, soit d'une distribution de dividendes.

Ces derniers sont imposables avec vos autres revenus, dans la catégorie des revenus de capitaux mobiliers taxés par principe au taux de 30 %.



Concrètement quelles sont les différences entre une SCI à l'IS ou à l'IR ?

	SCI à l'IR <i>(impôt sur les revenus)</i>	SCI à l'IS <i>(impôt sur les sociétés)</i>
Mode d'imposition	<p> Paiement de l'impôt sur les revenus des associés : application du barème progressif de l'impôt sur le revenu</p> <p> Choix possible entre régime réel et régime micro-foncier (sous conditions)</p>	<p> Paiement de l'impôt par la société : application du taux réduit de 15 % et du taux normal fixé à 26,5% (sauf exception)</p>
Déduction du déficit foncier	<p> Déduction du déficit sur les revenus personnels de l'associé dans la limite de 10 700€</p>	<p> Report du déficit possible sur les 10 années suivantes</p>
Déduction de frais	<p> Frais de gestion du bien</p> <p> Intérêts d'emprunt</p> <p> Taxe foncière (hors TOM)</p>	<p> Frais d'acquisition</p> <p> Frais de gestion du bien</p> <p> Amortissement du bien</p> <p> Rémunération du gérant associé</p> <p> Taxe foncière (hors TOM)</p>
Taxation des plus-values	<p> Régime des plus-values immobilières des particuliers</p> <p> Possibilité de bénéficier d'abattements fiscaux : abattement pour durée de détention (exonération après 22 ans et après 30 ans pour les prélèvements sociaux)</p>	<p> Pas d'abattement fiscal pour durée de détention possible</p>
Obligations comptables	<p> Pas d'obligation comptable</p>	<p> Obligation de tenir une comptabilité et de déposer les comptes annuels au Greffe du Tribunal de commerce à la clôture de chaque exercice</p>

Votre équipe implid reste à vos côtés

Nous restons à votre disposition pour vous accompagner dans l'accomplissement des démarches. N'hésitez pas à contacter votre bureau de proximité.